

**הצעה לתיקון פרק משנה 3.5 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל
עקרונית להסכמי גג עם רשויות מקומיות לצורך הסרת חסמי שיווק ופיתוח**

1. בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל ביום _____ לתקן את קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל כלהלן:
2. בסעיף 3.5.14 במקום "ייעתמו הסכמים עם רשויות מקומיות בהיקף שתקבע הממשלה מעת לעת לשנים 2016 - 2020" יבוא "ברשויות מקומיות, אשר עבודת המטה לגביהם החלה, רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון, יפעלו להשלמת חתימת ההסכמים, וזאת עד לסוף שנת 2021".
3. נוסח ההחלטה כפוף לתיקוני נוסח שיאושרו על ידי היועץ המשפטי של מועצת מקרקעי ישראל.

דברי הסבר

במסגרת מדיניות הממשלה פעלו רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון (להלן - "המשרדים"), מאז שנת 2013 לקידום הסכמי גג עם רשויות מקומיות לשם הקמת יחידות דיור וזאת בהתאם להחלטת הממשלה מספר 768(דר/29) מיום 9.10.2013 שעניינה "הסכמי גג עם רשויות מקומיות לטובת הסרת חסמי שיווק ופיתוח". תכלית הסכמי הגג היא לאפשר פיתוח ושיווק מואץ של יחידות דיור בהיקף נרחב במטרה להגדיל את היצע הדירות בשוק ולבלום את עליית מחירי הדיור.

ביום 15.12.2017 אישרה הממשלה את החלטה מספר 3260(דר/167) בעניין "חתימת הסכמי גג עם רשויות מקומיות בשנים 2016 - 2018 - תיקון החלטת ממשלה".

ביום 12.1.2020 התקבלה החלטת הממשלה (דר/296) (קיבלה תוקף ביום 30.1.20), אשר קבעה כי ניתן יהיה לממש היקף יחידות הדיור כפי שנקבע על ידי הממשלה בין השנים 2016 - 2020.

על רקע המשך המאמצים בטיפול בחסמי פיתוח ומשבר הדיור המתמשך, תוקן סעיף 3.5.14 שקבע כי "בהתאם לעקרונות המפורטים בפרק משנה זה, ייחתמו הסכמים עם רשויות מקומיות, בהיקף שתקבע הממשלה מעת לעת, לשנים 2016 - 2020".

במסגרת הפעילות השוטפת של המשרדים, נערכים מו"מ ועבודת מטה מול הרשויות המקומיות, שמטרתן מציאת פתרון לחסמי פיתוח אשר יאפשרו את המשך שיווק יחידות הדיור, במענה למשבר הדיור, אשר הולך ומעמיק, בין היתר, על רקע המשבר הכללי והכלכלי שפקד את המשק כולו בתקופת הקורונה.

הסכמי הגג והסכמי הפיתוח, וכן גביית רכיבים אלו במסגרת השיווקים במכרזי קרקע אשר נערכים באופן שוטף על ידי המשרדים, מהווים נדבך עיקרי ומשמעותי בפעילותם השוטפת של המשרדים ומייצרים מסגרת הסכמית המאפשרת שיווק ופיתוח נרחב של יחידות דיור בתחומי הרשות המקומית, תוך מתן מענה הולם לחסמי הפיתוח, ומתן תמריצים לרשות המקומית לקידום שיווק יחידות דיור במסגרת הסכמים אלה.

מדובר בפעילות שוטפת ושגרתית של המשרדים אשר מעוגנת בסמכות מועצת מקרקעי ישראל, ונערכת על פי הכללים שנקבעו בהחלטות המועצה.

לאור העובדה שעבודת המטה על ההסכמים נערכה במשך תקופה ממושכת, מוצע תיקון להחלטת המועצה אשר יאפשר את המשך הפעילות השוטפת של המשרדים הן בהיבט של תמיכה לשיווקי הקרקע ואשר יאפשר להשלים את מסגרת ההסכמות שעבודת המטה לגביהן מתנהלת כבר זמן ממושך.

על רקע האמור, מוצע לתקן את סעיף 3.5.14 באופן הבא: "ברשויות מקומיות, אשר עבודת המטה לגביהם החלה, רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון, יפעלו להשלמת חתימת ההסכמים, וזאת עד לסוף שנת 2021".

השפעה תקציבית

הסכמי הגג הם כוח להגדלת היצע הדיור במדינת ישראל, ויש להם השפעה תקציבית על פעילות הרשות שלא ניתן לאמוד אותה כרגע. כל הסכם גג לכשייחתם, תיבחן ההשפעה התקציבית לגופו של עניין.

נוסח משולב

3.5. עקרונות להסכמי גג עם רשויות מקומיות לצורך הסרת חסמי שיווק ופיתוח

הגדרות

3.5.1. בפרק משנה זה -

"הקרקע" - עתודות הקרקע המצויות בתחום שיפוטה של הרשות המקומית והמנוהלות על ידי רשות מקרקעי ישראל.

"הסכם" או "הסכם גג" - הסכם בין רשות מקרקעי ישראל או משרד הבינוי והשיכון ובין רשות מקומית בדבר שיווק של קרקעות לבנייה למגורים, שנחתם לפי הוראות פרק משנה זה.

"מוסדות חינוך" - מוסדות חינוך מכל סוג ולכל אוכלוסיית יעד, אשר הקמתם מחויבת על פי פרוגרמות ותקני משרד החינוך.

"מוסדות ציבור רשות" - מעונות יום, מקוואות, בתי כנסת, אולמות ספורט, מתנ"סים, ספריות ומגרשי ספורט.

"תשתיות על" - התשתיות המשרתות את כלל תחום התוכנית או התוכניות שעליהן חל ההסכם, ולא מתחם מסוים בלבד בתחום התוכנית או התוכניות האמורות.

"תשתיות צמודות" - תשתיות המצויות בשטח התוכנית או התוכניות שעליהן חל ההסכם, ומשרתות את אותן תוכניות בלבד, לרבות תשתיות מתקדמות למחזור ולסילוק פסולת, במידת האפשר, ולפי קביעת הרשות המקומית.

"תשתיות תחברתיות" - תשתיות תחבורה כגון מחלפים ועורקי תחבורה ראשיים, אשר מצויות, כולן או חלקן, מחוץ לגבולות התוכנית או התוכניות שעליהן חל ההסכם ואשר הקמתן היא תנאי לקידום התוכנית או התוכניות.

אפיון הרשויות המקומיות

3.5.2. הסכמי גג מפורטים ייערכו מול רשויות מקומיות אשר בתחומן קיימות תוכניות מפורטות בהיקף שלא יפחת מ- 5,000 יחידות דיור, אשר ניתן להוציא מכוחן היתרי בנייה, או תוכניות כאמור אשר צפויות להיות מאושרות על ידי מוסדות התכנון המוסמכים לכך, בתוך לא יותר מ- 18 חודשים ממועד חתימת ההסכם.

תקציב המיזם

3.5.3. (א) סך השימושים במיזם לא יעלה על סך ההוצאות בו, וזאת בהתבסס על עיקרון משק כספי סגור.

(ב) הרשות המקומית תתחייב לבצע בעצמה את התכנון, עבודות הפיתוח ומבני הציבור למיזם, בהתאם להסכם הגג, ותתחייב לעמוד בלוחות הזמנים האמורים בו.

(ג) רשות מקרקעי ישראל תקצה קדם מימון לרשות המקומית על חשבון תקבולי השיווק, לצורך ביצוע עבודות התכנון בקרקע, עריכת אומדנים לעלויות הפיתוח, ביצוע תשתיות על ותשתיות צמודות ובעבור תקורות הרשות המקומית הנגזרות מכך.

(ד) תקציב המיזם, ובכלל זה קדמי מימון, יכלול מטלות הנכללות בתיק השיווק שעל פיו אושר התקציב, בהתאם להחלטת הוועדה לתכנון ופיתוח, כהגדרתן בהסכמים המפורטים שייחתמו, ואותן בלבד.

(ה) שינויים בתקציב המיזם יאושרו על ידי הוועדה לתכנון ופיתוח בהתאם לכללים הקבועים לעניין זה ברשות מקרקעי ישראל או במשרד הבינוי והשיכון, לפי העניין.

(ו) הרשות המקומית תישא בעלויות מימון המטלות החורגות מתקציב המיזם כאמור, בדרך של קיזוז הכספים המגיעים לה בעבור חלף היטל השבחה ו/או בדרך של קיזוז תשלומים המגיעים לה בעד ביצוע עבודות הפיתוח במסגרת ההסכם ו/או בדרך של השבת הכספים בפועל לרשות מקרקעי ישראל, והכול בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של רשות מקרקעי ישראל.

3.5.4 קצב שיווק ולוח זמנים למתן היתרי בנייה
(א) הרשות המקומית תתחייב לאפשר שיווק קרקע בתחומה בקצב שלא יפחת מ- 2,000 יחידות דיור לשנה. מסלולי השיווק ייקבעו על ידי המדינה.

(ב) הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תתחייב להיות ערוכה מקצועית לאשר בקשות להיתרי בנייה בתוך 90 ימים ממועד הגשת הבקשה.

(ג) הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תביע תמיכה עקרונית לאישור הקלות לצורך הגדלת מספר יחידות הדיור בתוכנית, אם יוגשו בקשות להקלות כאמור, והכול בכפוף לשיקול דעתה ובכפוף לכל דין.

3.5.5 תכנון וביצוע תשתיות על ותשתיות צמודות, ומקורות למימון הפיתוח
(א) ככלל, תשתיות העל והתשתיות הצמודות, הנדרשות לתוכנית הכלולה בהסכם גג, יתוכננו ויבוצעו על ידי הרשות המקומית ו/או מי מטעמה.

(ב) הרשות המקומית תתחייב לתכנן ולבצע את התשתיות הנדרשות בלוח הזמנים המתחייב ממועד שיווקן ואכלוסן של יחידות הדיור.

(ג) הקמת תשתיות העל והתשתיות הצמודות על ידי הרשות המקומית בהתאם להוראות חוקי העזר העירוניים תמומן על ידי אגרות והיטלים שתגבה לצורך כך הרשות המקומית, ולחילופין על ידי גביית משרד הבינוי והשיכון ו/או הרשות מהיזמים.

3.5.6 מוסדות חינוך
(א) מוסדות החינוך הנדרשים לתוכנית הכלולה בהסכם גג יתוכננו ויבוצעו על ידי הרשות המקומית.

(ב) הרשות המקומית תתחייב להשלים את הקמת מוסדות החינוך הנדרשים לתוכנית הכלולה בהסכם הגג, לא יאוחר ממועד אכלוס יחידות הדיור הכלולות בתוכנית הסכמי הגג, וזאת בכפוף לכך שמשרד החינוך, בתיאום עם הממונה על התקציבים במשרד האוצר, יקצה מתוך התקציב המאושר של משרד החינוך, את התקציב הנדרש לרשות המקומית לצורך הקמת מוסדות החינוך כאמור, והכול בהתאם לתעריפי משרד החינוך הקבועים לעניין זה, ובהתאם ללוחות הזמנים הקבועים לשיווק ולאכלוס יחידות הדיור. אם ייווצר פער בין עלות הקמת מוסדות החינוך בפועל, לבין תעריפי משרד החינוך, ימומן הפער ממקורות הרשות המקומית, לרבות מחלף היטל השבחה והיטל השבחה.

3.5.7. (א) מימון תשתיות התחבורה הנדרשות לצורך קידום התוכניות שיכללו בהסכמי הגג לפי הוראות פרק משנה זה (להלן בפרק משנה זה - תשתיות התחבורה) יבוצע בהתאם להסכמות לעניין זה בין משרד האוצר, משרד התחבורה והבטיחות בדרכים, משרד הבינוי והשיכון והרשות.

(ב) לוחות הזמנים לתכנון וביצוע תשתיות התחבורה ייקבעו בהתאם ללוחות הזמנים לשיווק ובניית יחידות דיור הכלולות בהסכמי הגג.

3.5.8. מוסדות ציבור רשות (א) הרשות המקומית תתחייב להשלים הקמת מוסדות ציבור רשות, הנדרשים לתוכנית הכלולה בהסכם גג, בהתאם לתקן ברודט, וזאת לא יאוחר ממועד אכלוס יחידות הדיור הכלולות בתוכנית שבהסכם גג.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), רשאית הרשות המקומית לבצע מוסדות ציבור שלא בהתאם לכללי תקן ברודט, וזאת בכפוף לאישורה של הוועדה לתכנון ופיתוח ובהתאם לכללים שייקבעו על ידה לעניין זה.

(ג) אם ייווצר פער בין עלות הקמת מבני הציבור בפועל ובין ההיטלים שייגבו על ידי הרשות המקומית לצורך הקמת מבני ציבור או הכספים שייגבו לצורך הקמת מוסדות ציבור על ידי משרד הבינוי והשיכון או הרשות מאת היזמים, ימומן פער זה מתוך ההכנסות שיתקבלו על ידי הרשות המקומית בעד היטל השבחה או חלף היטל השבחה.

3.5.9. בנייה בהיקף נרחב לגבי הסכם גג שייחתם עם רשות מקומית הממוקמת באשכול פריפריאליות 6 ומטה בהתאם למדד הפריפריאליות של רשויות מקומיות אשר מפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, ואשר במסגרתו ישווקו למעלה מ- 12,000 יחידות דיור (להלן בסעיף זה - הסכם הגג), יחולו הכללים הבאים:

(א) רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון יאפשרו סיוע נוסף בשדרוג התשתיות הקיימות בשכונות הוותיקות, מעבר לקבוע בפרק משנה 3.3, וזאת באמצעות גביית עלויות פיתוח נוספות בעת שיווק קרקעות במסגרת מכרזים פומביים ו/או הקצאות קרקע ראשוניות המפורסמות על ידי רשות מקרקעי ישראל ו/או משרד הבינוי והשיכון, במתחמים הכלולים בהסכם הגג, בסכום מקסימלי של 3,500 שקלים חדשים ליחידת דיור.

(ב) ועדת ההיגוי, כהגדרתה בסעיף 3.5.10, רשאית לאשר בקשה של הרשות המקומית להסבת כספים שנגבו במסגרת הקצאת הקרקע לטובת מימון תכנון וביצוע תשתיות העל, לצורך מימון הקמת מוסדות ציבור והשלמת מבני חינוך, וזאת לאחר שקבעה כי הסבת הכספים כאמור אינה צפויה לפגוע בתשתיות הדרושות לאכלוס כלל יחידות הדיור בהסכם הגג, ובלבד שסך הכספים המוסבים כאמור לא יעלה על 25% מהתקציב הכולל המיועד להקמת תשתיות-העל הכלולות בהסכם-הגג.

(ג) הוראת סעיף 3.3.5(א), לא תחול לעניין הקצאת כספים מהכנסות רשות מקומית מחלף היטל השבחה לטובת שדרוג תשתיות קיימות.

ועדת היגוי 3.5.10. (א) לטובת כל מיזם תוקם וועדת היגוי אשר חבריה יהיו נציגי רשות מקרקעי ישראל או משרד הבינוי והשיכון לפי העניין, משרד האוצר והרשות המקומית, ואשר ייעודה יהיה קביעת סדרי עדיפויות לתכנון, פיתוח ושיווק, קביעת אסטרטגייה שיווקית, מעקב ובקרה אחר ניהול תקציב המיזם בהתאם למסגרת התקציבית שנקבעה בוועדה לתכנון ופיתוח וכל תפקיד נוסף הכרוך בנושאים אלה.

(ב) קבלת החלטות וועדת ההיגוי תהיה בהסכמת כל חבריה.

הבטחת תכנון וביצוע 3.5.11. על מנת להבטיח תכנון וביצוע המיזם, בהתאם לתקציב המאושר ולוחות הזמנים המיזם כמפורט בהסכם, יוסכמו מול הרשויות המקומיות מנגנוני העבודה, אופן קבלת ההחלטות וגורמי האחריות במיזם.

קדם מימון 3.5.12. (א) רשות מקרקעי ישראל או משרד הבינוי והשיכון לפי העניין, בתיאום עם אגף התקציבים באוצר, יהיו רשאים להעמיד לרשות המקומית קדם-מימון, וזאת לצורך ביצוע כלל המטלות שבאחריות הרשות המקומית כאמור בסעיפים 3.5.1 - 3.5.8.

(ב) העמדת קדם מימון למוסדות חינוך תוגבל לשימושים הבאים:

(1) מימון תכנון מוסדות החינוך;

(2) מימון הפער בין עלות הקמת מוסדות החינוך לבין התקציב שיוקצה על ידי משרד החינוך, וזאת בכפוף לאישור וועדת המיזמים העליונה ולהעברת התקציבים בפועל על ידי משרד החינוך.

פיקוח ובקרה 3.5.13. ביצוע ויישום ההסכמים, יפוקח ויבוקר על ידי רשות מקרקעי ישראל או משרד הבינוי והשיכון, לפי העניין, בהתאם לכללים המקובלים.

3.5.14. בהתאם לעקרונות המפורטים בפרק משנה זה, ברשויות מקומיות, אשר עבודת המטה לגביהם החלה, רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון, יפעלו להשלמת חתימת ההסכמים, וזאת עד לסוף שנת 2021.

היקף